

2009. – 320 с.

10.Суторміна В.М. та ін. Фінанси зарубіжної корпорації. – К.: Либідь, 1993. – 247 с.

11.Управління структуруванням власного капіталу акціонерних товариств / Р.А. Славюк, Н.М.Чиж. – К.: УБС НБУ, 2009. – 358 с.

12.Фінансовий менеджмент / За ред.. проф. Г.Г. Кірейцева. – К.: ЦУЛ, 2002. – 496 с.

13.Фінансовий менеджмент: теория и практика / Под ред. Е.С. Стояновой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Перспектива, 1997. – 574 с.

14.Ченг Ф.Ли, Дж.И. Финнерти. Финансы корпораций: теория, методы и практика: Пер. с англ. – М.: ИНФРА - М, 2000. – 686 с.

15.Яремко І.І. Управління капіталом підприємства: економічний і фінансовий інструментарій. – Львів: Каменяр, 2006. – 176 с.

16.Modigliani F., Miller M.H. The Cost of Capital, Corporation Finance, and the Theory of Investment // American Economic Review. – 1958. – No. 2. – P. 261-297.

17.Myers Stewart C. The Capital Structure Puzzle // Journal of Finance. – 1984. – July. – P. 575-592.

18.Козаченко Л.А. Особливості формування капіталу виноробних підприємств // 36. наук. праць Луганського нац. аграрн. ун-ту. Серія «Економічні науки». – Луганськ: ЛНАУ, 2006. – №62(85). – С.327-330.

Отримано 15.02.2012

УДК 336.77 : 332.2 (477)

К.М.АЗІЗОВА, канд. екон. наук, М.Ю.ХОДАКІВСЬКА

Харківський національний економічний університет

СУЧАСНИЙ СТАН ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Розглянуто сучасний стан іпотечного ринку в Україні та вплив на нього кризових процесів. Розроблено рейтинг банків щодо привабливості умов кредитування для потенційних клієнтів, розглянуто методи мінімізації ризиків, які застосовують українські банки в сучасних умовах.

Рассмотрено современное состояние ипотечного рынка в Украине и влияние на него кризисных процессов. Построен рейтинг банков по привлекательности условий кредитования для потенциальных клиентов, рассмотрены методы минимизации рисков, которые используют украинские банки в современных условиях.

A modern mortgage market condition in Ukraine and influence on him of crisis processes are considered. Rating of banks is worked out on the attractiveness of terms of crediting for potential clients, methods are considered minimizations of risks, that apply the Ukrainian banks in modern terms.

Ключові слова: іпотека, іпотечне кредитування, ризики іпотечного кредитування, інтегральний показник, рейтинг банків.

У відродженні іпотеки за допомогою іпотечного житлового кредитування значну роль відіграють банківські установи. Незважаючи на активізацію діяльності банківських структур на іпотечному житловому ринку в Україні, слід констатувати наявність цілої низки проблем у цій сфері.

Обмеженість банківських ресурсів та невідповідність їх параметрів цілям іпотечного житлового кредитування, високий рівень іпотечних ризиків, відсутність діючих механізмів генерації стабільних довгострокових банківських ресурсів актуалізують проблематику дослідження. Незважаючи на кризову ситуацію, що склалася на внутрішньому та зовнішніх фінансових ринках, іпотечний ринок у перспективі є одним із найбільш динамічних сегментів кредитного ринку України.

Окремим аспектом складної і багатопланової проблеми іпотечного кредитування присвячено праці провідних вітчизняних та зарубіжних вчених економістів та фінансистів. Приділяють значну увагу іпотечному кредитуванню такі вітчизняні дослідники, як Дорофєєва О.В., Євтух А.Т., Кіреєва О.І. [1-3] та ін.

Метою статті є дослідження та аналіз функціонування в Україні іпотечного ринку в умовах економічної кризи та побудова рейтингу привабливості умов кредитування для позичальника.

В 2011 р. спостерігається пожвавлення ринку іпотечного кредитування, це обумовлено виходом на ринок нових банківських установ зі своїми умовами кредитування. Але все ж такі іпотечні портфелі українських банків у перші вісім місяців 2011 р. скорочувалися. На початок вересня 2011 р. заборгованість населення перед фінансовими установами за іпотечними кредитами становила 77,5 млрд. грн., що на 4,5 млрд. грн. менше, ніж на початку року. Таку тенденцію банківські експерти пов'язують з низьким попитом на іпотечні кредити з боку фізичних осіб, який, у свою чергу, обумовлений все ще дуже високими ставками по іпотеці.

Сучасний стан іпотечного ринку характеризується від'ємною тенденцією розвитку іпотечного кредитування в 2011-2012 рр. [4, 5]. Це пояснює низка причин, таких як:

- в'ялий ринок нерухомості – ризик зниження вартості нерухомості;
- дефіцит грошових ресурсів;
- підвищення вимог до платоспроможності позичальника.

Розглядаючи ризики іпотечного кредитування, що впливають на фінансовий стан не тільки кредитора, але й позичальника, слід зазначити, що одним із методів мінімізації фінансових ризиків є встановлення досить високих відсоткових ставок по кредиту з метою більш швидкого повернення тієї суми кредиту, що потребував позичальник. Даний метод не є привабливим для клієнта, оскільки удорожчує кредитне майно в декілька разів, але для банку це є дієвий спосіб отримати прибуток від досить ризикованої діяльності [2].

Що стосується авансового платежу, то в 2011р. він становить не

менше 30%. Його зниження можливе до 20%, але лише завдяки активізації ринку нерухомості. Окремі банки, що мають проблеми з якістю кредитного портфеля і не бажають його погіршувати, вимагають аванс 40-50% [4].

Максимальні терміни кредитування залишаються в межах 15-20 років, а ставка за довгостроковими кредитами будуть плаваючими, на 1-2% вищою, ніж для іпотечних кредитів на 5-10 років. Кредити на 25 років є рідкістю, доступні лише позичальникам з бездоганною платоспроможністю [5]. Детальніше умови кредитування наведено в табл.1.

Таблиця 1 – Умови надання іпотечних кредитів банками України в 2011 р.

№ п/п	Назва банку	Кредитна ставка, %	Максимальний термін кредитування, роки	Аванс, %	Комісія банку, %
1	2	3	4	5	6
1	Укрексімбанк	28,0	10,0	40,0	1,2
2	Ощадбанк	19,5	20,0	40,0	1,0
3	Кредитбанк	15,0	15,0	30,0	1,75
4	Банк "Форум"	17,5	15,0	35,0	5,0
5	Сбербанк Росії	18,0	20,0	40,0	1,8
6	Унікредитбанк	22,89	5,0	70,0	1,0
7	Ерсте Банк	19,87	15,0	50,0	1,5
8	ІмексБанк	19,0	2,0	20,0	0
9	ВАВ Банк	14,5	20,0	30,0	0
10	Банк "Київська Русь"	22,0	20,0	50,0	3,0
11	Укрсиббанк	16,9	15,0	50,0	1,0
12	Укрсоцбанк	16,0	20,0	30,0	0,99
13	ОТП Банк	19,0	15,0	30,0	2,0
14	Райффайзен Банк Аваль	18,5	10,0	25,0	2,0

В табл.1 наведено 14 банків, які входять в 50 найбільших банків України, проаналізуємо найкращі умови для потенційного клієнта та зі сторони банку, виберемо банк, який пропонує найвигідніші умови для себе. Для цього розрахуємо інтегральні показники рівня розвитку та знайдемо репрезентантів в нашій вибірці. Аналіз будемо проводити за такими показниками, як кредитні ставки, максимальний термін кредитування, аванс та комісія банків за надання кредитних коштів. Аналізуючи зі сторони потенційного клієнта, відсоткова ставка, аванс і комісія банку повинна становити мінімальне значення, а термін кредитування повинен мати максимальне значення, якщо ж характеризувати зі сторони банка, то навпаки.

Інтерпретація значень показника рівня привабливості для клієнта наступна: чим ближче значення показника до 1, тим на більш високо-

му рівні привабливості знаходиться об'єкт, і навпаки, чим більш відмінне значення від 1, то тим більше банк захищає себе від можливих втрат.

За значенням інтегрального показника рівня привабливості банку для клієнта можна провести ранжування банків (табл.2).

Таблиця 2 – Інтегральний показник рівня привабливості банків для клієнта

№	Назва банку	Значення інтегрального показника	Рейтинг банків
9	VAB Банк	0,8683690445	1
12	Укrescoбанк	0,8332631635	2
3	Кредитбанк	0,817943093	3
14	Райффайзен Банк Аваль	0,7517812334	4
13	ОТП Банк	0,7505668072	5
2	Ощадбанк	0,7257508418	6
5	Сбербанк Росії	0,7170667242	7
11	Укрсиббанк	0,7114359232	8
8	ІмексБанк	0,7050312556	9
7	Ерсте Банк	0,6561977509	10
10	Банк "Київська Русь"	0,5387700267	11
4	Банк "Форум"	0,5175691466	12
1	Укресімбанк	0,5033056408	13
6	Унікредитбанк	0,44016279	14

З табл.2 видно, що «VAB Банк» займає перше місце в рейтингу, це можна пояснити тим, що цей банк пропонує найбільш вигідні умови кредитування для клієнта, такі як: відсоткова ставка за кредитом – тільки 14,5% річних, термін кредитування – 20 років, авансовий платіж – 30%. Для того, щоб надати найбільш привабливі умови кредитування для позичальника «VAB Банк» пропонує такі умови кредитування, тим самим мінімізує свої ризики за рахунок знижки на житло, яке отримує від фірми забудовника [5]. Це досить вигідно як і для банку, так і для партнера, в першого – формується якісний кредитний портфель, в іншого – здійснення продажу нерухомого майна. Останнє місце зайняв Унікредитбанк, який пропонує найгірші умови кредитування: відсоткова ставка по кредиту становить 22,89, термін кредитування – 5 років, аванс – 70% [5]. Це не досить привабливі умови кредитування на сучасному етапі, оскільки банк не в змозі буде надати кредит майже ні одному клієнту, тому що клієнт не матиме достатньої платоспроможності. Ресурси банку, що залучаються на довгостроковий період, є досить дорогими, саме це призводить до такої вартості кредитних коштів, що не уможливило іпотечне кредитування для середніх верств

населення, які є основними споживачами даного продукту.

Отже, ринок іпотечного кредитування в Україні переживає не найкращі часи, оскільки спостерігається тенденція до зниження темпів придбання житла в кредит. Ринок нерухомості завмер, разом з ним й іпотечне кредитування. Умови, що пропонують вітчизняні банки, є для українців досить дорогими, а для банків потенційні клієнти не мають достатньої платоспроможності.

1.Дорофесва О.В. Фінансові ризики лізингових компаній України: Автореф. дис. ... канд. екон. наук: спец. 08.04.01 «Економіка та управління підприємствами» (за видами економічної діяльності) / О.В. Дорофесва. – Тернопіль: Тернопільська академія народного господарства, 2007. – 24 с.

2.Євтух А.Т. Іпотечний механізм ефективного використання і розвитку нерухомості: Дис. ... д-ра екон. наук: 08.04.01 «Економіка та управління підприємствами» (за видами економічної діяльності) / А.Т. Євтух. – К.: Ін-т економічного прогнозування, 2009. – 427 с.

3.Кіресва О.І. Іпотечне кредитування: проблеми та перспективи розвитку в Україні: інформаційно-аналітичний матеріал / За ред. О.І. Кіресвої. – К.: Центр наукових досліджень НБУ, 2010. – 104 с.

4.Незалежний український портал нерухомості [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.real.ua.

5.Офіційний сайт журналу «Деньги2» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: www.dengi.ua.

Отримано 21.12.2011

УДК 351.84

Г.В.НАЗАРОВА, д-р екон. наук

Харківський національний економічний університет

О.О.ШАТРАВКА

Національний аерокосмічний університет ім. М.С.Жуковського „ХАІ”, м.Харків

ОЦІНКА ВПЛИВУ НАКОПИЧУВАЛЬНОЇ ПЕНСІЙНОЇ СИСТЕМИ НА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИЙ РОЗВИТОК КРАЇНИ

Проаналізовано фактори, що мають вплив на функціонування накопичувального пенсійного фонду та недержавних пенсійних фондів України. Знайдено та систематизовано стабілізаційні заходи для успішного функціонування накопичувальної пенсійної системи. Оцінено якісний вплив накопичувальної пенсійної системи на соціально-економічний розвиток країни.

Проанализированы факторы, которые имеют влияние на функционирование накопительного пенсионного фонда и негосударственных пенсионных фондов Украины. Найдены и систематизированы стабилизирующие мероприятия для успешного функционирования накопительной пенсионной системы. Оценено качественное влияние накопительной пенсионной системы на социально-экономическое развитие страны.

This article analysed most factors which have an influence on accumulative pension fund and non-state pension funds of Ukraine. Stabilizing measures are found and systematized for the successful function of the accumulative pension system. High-quality influence of the